Perwira Habib Bank (M) Bhd lwn Loo & Sons Realty Sdn Bhd & satu lagi (No 1)

MAHKAMAH RAYUAN (KUALA LUMPUR) — RAYUAN SIVIL NO W-02-617-1995
LAMIN PMR, ABU MANSOR DAN AHMAD FAIRUZ HHMR
6 JUN 1996

Kontrak *— Perjanjian jual beli tanah — Perjanjian tertakluk kepada kebenaran pihak berkuasa negeri — Kebenaran tidak diperolehi dalam masa yang ditetapkan — Pembeli membayar baki harga belian — Notis penamatan perjanjian tidak dikeluarkan — Sama ada syarat kebenaran pihak berkuasa negeri disingkirkan — Sama ada kontrak tamat*

Undang-Undang Tanah *— Jualan tanah — Hakmilik benefisial — Jualan tanah tertakluk kepada kebenaran pihak berkuasa negeri — Pembeli membayar baki harga belian walaupun kebenaran tidak diperolehi — Sama ada pembeli mendapat kepentingan benefisial apabila mengikat kontrak*

Undang-Undang Tanah *— Lien — Kewujudan — Pendepositan dokumen hakmilik dengan bank — Pembeli tanah menjamin pinjaman bank — Pindahmilik belum didaftarkan atas nama pembeli kerana kebenaran pihak berkuasa negeri tidak diperolehi — Bank memasukkan kaveat pemegang lien — Sama ada kaveat sah*

Undang-Undang Tanah *— Lien — Kewujudan — Jualan tanah tertakluk kepada kebenaran pihak berkuasa negeri — Kebenaran tidak diperolehi — Dokumen hakmilik didepositkan dengan bank oleh pembeli — Hakmilik belum didaftarkan atas nama pembeli — Sama ada bank mempunyai lien berekuiti*

Undang-Undang Tanah *— Jualan tanah — Tindakan-tindakan yang perlu telah dilakukan bagi menguatkuasakan perjanjian jual beli kecuali pendaftaran pemindahan hakmilik — Sama ada penjual menjadi pemegang amanah tersahaja kepada pembeli atau pemunya berdaftar atas nama sahaja*

Penentang pertama adalah tuan punya berdaftar sebidang tanah yang terletak di Kuala Lumpur ('tanah tersebut'). Dalam bulan Disember 1983, penentang kedua telah membeli tanah tersebut daripada penentang pertama. Baki harga belian tanah tersebut dikehendaki oleh perjanjian jual beli antara penentang pertama dan kedua dijelaskan dalam tempoh masa empat bulan dari tarikh perjanjian jual beli itu. Bagaimanapun, ini adalah tertakluk kepada kebenaran pihak berkuasa negeri bagi pindahmilik tanah tersebut. Jika kebenaran tidak diperolehi dalam tempoh masa empat bulan itu, tempoh masa itu akan dilanjutkan untuk selama dua bulan lagi, iaitu hingga 15 April 1984. Kalau kebenaran itu masih juga tidak diberi, maka perjanjian jual beli itu dikira tamat. Sehingga 15 Jun 1984, kebenaran itu masih tidak diperolehi. Sungguhpun demikian, baki harga belian telah dijelaskan pada 6 Julai 1984. Tiada pula notis penamatan perjanjian dikeluarkan. Perayu (Perwira Habib Bank (M)

Bhd) telah memberi pinjaman sejumlah wang kepada MAA Holdings Sdn Bhd dalam bulan Ogos 1984. Bagi menjaminkan pinjaman itu, penentang kedua telah mendepositkan dokumen hakmilik keluaran atas tanah tersebut dengan perayu. Di samping itu, penentang kedua juga melaksanakan dua gadaian dalam eksrow atas tanah tersebut. Sementara itu, perayu pula memasukkan kaveat pemegang lien atas tanah tersebut. Dalam bulan Ogos 1989, perayu telah memperolehi penghakiman terhadap MAA Holdings Sdn Bhd atas hutangnya kepada perayu berkaitan dengan pinjaman yang diberi itu. Ekoran itu, perayu telah menuntut agar penentang pertama dan kedua menjelaskan jumlah penghakiman itu. Mereka tidak melunaskannya. Malah penentang kedua sebaliknya memasukkan kaveat persendirian dan MAA Holdings Sdn Bhd pula telah digulungkan. Pergolakan ini menyebabkan perayu mengeluarkan saman pemula yang memohon Mahkamah Tinggi mengisytiharkan kaveat pemegang lien perayu sebagai sah dan boleh dikuatkuasakan. Secara alternatif pula, perayu menuntut agar beliau diisytiharkan berhak menjualkan tanah tersebut kerana dokumen hakmilik telah didepositkan dengannya. Mahkamah Tinggi menolak permohonan perayu. Perayu merayu kepada Mahkamah Rayuan dan menghujahkan bahawa: (i) syarat pembayaran baki harga belian tertakluk kepada kebenaran pihak berkuasa negeri telah disingkirkan dan kerana itu, penentang pertama, setelah pembayaran baki itu dibuat, telah memberi kepada penentang kedua, suratikatan hakmilik dan memorandum pindahmilik yang telah dilaksanakan dengan wajarnya; (ii) penentang pertama tidak pernah pada sebarang masa material menamatkan perjanjian jual beli itu kerana ketiadaan kebenaran pihak berkuasa negeri; (iii) penentang pertama tidak bertindakbalas untuk membatalkan kaveat pemegang lien dan penentang pertama atau penentang kedua tidak pernah meminta kembali suratikatan hakmilik; (iv) penentang pertama adalah dari sudut fakta dan undang-undang seorang pemegang amanah tersahaja (bare trustee) untuk penentang kedua dan hanyalah seorang tuan punya berdaftar atas nama sahaja kerana penentang pertama telah melakukan segala-gala yang perlu kecuali pendaftaran sebenarnya pemindahan hakmilik untuk memindahkan hakmilik; (v) tingkah laku penentang pertama menunjukkan bahawa penentang kedua adalah ejen penentang pertama; (vi) tindakan mendepositkan suratikatan hakmilik bagi maksud kaveat pemegang lien di bawah Kanun Tanah Negara 1965 ('KTN') atau untuk lien berekuiti oleh penentang kedua sebagai tuan punya benefisial tanah tersebut dan/atau sebagai ejen yang diberi kuasa untuk penentang pertama boleh dibuat dengan wajarnya; (vii) pendepositan suratikatan hakmilik itu dan pelaksanaan kedua-dua gadaian dalam eksrow adalah keterangan-keterangan yang membuktikan bahawa suratikatan hakmilik dan tanah itu adalah untuk penjaminan pinjaman yang dibuat itu; dan (viii) jikapun kaveat pemegang lien perayu tidak sah kerana ketidakpatuhan kepada KTN, perayu masih mempunyai lien

A B C D E F G H I

berekuiti disebabkan tuan punya benefisial telah mendepositkan suratikatan hakmilik dengan perayu.

Diputuskan, menolak rayuan dengan kos:

(1) Perjanjian jual beli menyatakan bahawa tanah tersebut 'tidak boleh dipindahmilik, dipajakkan atau dicagarkan melainkan dengan kebenaran pihak berkuasa negeri'. Ini juga dipaparkan dengan terangnya dalam suratikatan hakmilik. Adalah juga diperuntukkan di dalam perjanjian jual beli bahawa perjanjian itu akan tamat jika kebenaran berkenaan tidak diperolehi. Hakim Mahkamah Tinggi adalah betul apabila beliau menyatakan '....the plaintiff at all material time knew that .... the title to the land contained the restriction that it cannot be transferred or charged without the consent of the state authority.' Oleh yang demikian, perjanjian jual beli itu adalah tertakluk kepada kebenaran pihak berkuasa negeri (lihat ms 418C, E dan F).

(2) Hakim Mahkamah Tinggi adalah betul apabila beliau memutuskan: 'What has happened since is that the consent has not been obtained and there is no question of the contract being fulfilled.' Malahan, penentang kedua adalah berhak untuk menyifatkan perjanjian itu sebagai tamat (lihat ms 418G).

(3) Mengenai isu lien, adalah diperhatikan bahawa ss 5 dan 281 KTN dengan jelasnya menunjukkan kebenaran pendapat hakim Mahkamah Tinggi bahawa hanya tuan punya berdaftar mempunyai kuasa atau hak untuk mendepositkan suratikatan hakmilik bagi maksud mewujudkan sesuatu lien. Tiada terdapat keterangan-keterangan yang menunjukkan bahawa penentang pertama memberikuasa kepada penentang kedua untuk mendepositkan hakmilik itu. Begitu juga, tidak wujud keterangan-keterangan yang membuktikan atas imbangan kebarangkalian bahawa penentang pertama tahu yang penentang kedua akan mendepositkan dan mendepositkan hakmilik itu dengan perayu. Ketiadaan keterangan-keterangan itu merobohkan hujah peguam perayu yang menegakkan penentang kedua sebagai ejen penentang pertama. Pendapat hakim Mahkamah Tinggi bahawa '....the existence of the charge in escrow is contemporaneous evidence of intention to create no other security but a charge' adalah betul. Keterangan-keterangan bergandingan dengan undang-undang memantapkan rumusan akan ketidakwujudan kaveat pemegang lien yang sah (lihat ms 418H–I dan 419A–B).

(4) Lien berekuiti tidak wujud kerana kebenaran pihak berkuasa negeri masih tidak diperolehi. Jika ianya masih tidak diperolehi, perjanjian jual beli tidak mungkin hidup. Peruntukan dalam perjanjian itu sendiri menamatkan riwayatnya jika kebenaran tidak diperolehi pada penghujung tempoh lanjutan dua bulan

itu. Oleh itu, hujah bahawa penentang kedua mempunyai hak-hak benefisial atas tanah tersebut tidak boleh diterima. Adalah ketara bahawa penentang kedua tiada hak dalam ekuiti untuk disinambungkan kepada perayu (lihat ms 419C–D).

(5) Berhubung isu penyingkiran syarat kebenaran pihak berkuasa negeri, surat peguam penentang pertama dengan jelasnya memuatkan akujanji penentang pertama untuk memulangkan bayaran baki harga beli jika kebenaran pihak berkuasa negeri tidak diperolehi. Surat-surat yang lain selepas surat ini hanyalah memperkatakan mengenai lanjutan masa membuat bayaran. Ini semua meruntuhkan asas penghujahan peguam perayu yang mengatakan kedua-dua pihak telah menyingkirkan syarat kebenaran pihak berkuasa negeri itu (lihat ms 419E–F).

(6) Penentang pertama masih belum menyempurnakan hakmilik penentang kedua kerana pendaftaran pemindahan hakmilik tidak dapat dilakukan tanpa kebenaran pihak berkuasa negeri. Dengan yang demikian, hujah peguam perayu yang mendakwa bahawa penentang pertama adalah seorang tuan punya atas nama sahaja dan sebagai pemegang amanah tersahaja tidak boleh diterima (lihat ms 419I dan 420A).

[English summary

The first respondent was the registered proprietor of a piece of land in Kuala Lumpur ('the land'). In December 1983, the second respondent purchased the land from the first respondent. Pursuant to a sale and purchase agreement between the first and second respondents, the balance of the purchase price was required to be settled within four months from the date of the agreement. However, this was subject to the state authority's consent of the transfer of the land. If consent was not obtained within the four months stipulated, the time frame would be extended for another two months, ie until 15 April 1984. If consent was still not given, then the sale and purchase agreement would be deemed terminated. By 15 June 1984, consent was still not obtained. In spite of this, the balance of the purchase price was settled on 6 July 1984. No notice of the termination of the agreement was issued. The appellant (Perwira Habib Bank (M) Bhd) had already granted a loan to MAA Holdings Sdn Bhd in August 1984. As security for the loan, the second respondent had deposited the title deeds for the land with the appellant. Apart from this, the second respondent had also executed two charges in escrow over the land. Meanwhile, the appellant had entered a lienholder's caveat over the land. In August 1989, the appellant obtained a judgment against MAA Holdings Sdn Bhd for its debt to the appellant in connection with the loan that was granted. Following this, the appellant demanded that the first and second respondents settle the amount of the judgment. They did not satisfy the debt. Instead, the second respondent entered a private caveat and MAA Holdings was wound up. This dispute resulted in the appellant causing to be issued

an originating summons which moved the High Court to declare the appellant's lienholder's caveat valid and enforceable. As an alternative, the appellant demanded that it be declared entitled to sell the land because the document of title was deposited with it. The High Court dismissed the appellant's application. The appellant appealed to the Court of Appeal and contended that: (i) the condition of payment of the purchase price subject to the consent of the state authority was dispensed with, and as a result, the first respondent had given the second respondent title deed and memorandum of transfer which had been duly executed after payment of the balance had been made; (ii) the first respondent had never at any material time terminated the sale and purchase agreement because of the absence of consent of the state authority; (iii) the first respondent did not react by having the lienholder's caveat removed and the first and second respondents had never requested the return of the title deed; (iv) from the factual and legal perspectives, the first respondent was merely a bare trustee for the second respondent and a registered proprietor in name only because the first respondent had done everything necessary save the actual registration of the transfer of title; (v) the conduct of the first respondent showed that the second respondent was the first respondent's agent; (vi) the action to deposit the title deed for the purpose of a lienholder's caveat under the National Land Code 1965 ('the NLC') or for an equitable lien by the second respondent as the beneficial proprietor of the land and/or as authorized agent for the first respondent could be duly made; (vii) the deposit of the title deed and the execution of both the charges in escrow were evidence that the title deed and the land were for the security of the loan granted; and (viii) even if the lienholder's caveat was not valid because of non-compliance with the NLC, the appellant still had an equitable lien because the beneficial proprietor had deposited the title deed with the appellant.

Held, dismissing the appeal with costs:

(1) The sale and purchase agreement stated that the land 'cannot be transferred, leased or charged except with the consent of the state authority'. This was also clearly laid down in the title deed. It was also provided in the sale and purchase agreement that the agreement would be at an end if the approval in question was not obtained. The High Court judge was right when he stated '... the plaintiff at all material time knew that ... the title to the land contained the restriction that it cannot be transferred or charged without the consent of the state authority'. Therefore, the sale and purchase agreement was subject to the approval of the state authority (see p 418C, E and F).

(2) The High Court judge was right when he held: 'What has happened since is that the consent has not been obtained and there is no question of the contract being fulfilled.' Indeed, the

second respondent was entitled to treat the contract as at an end (see p 418G).

(3) Regarding the issue of lien, it was noted that ss 5 and 281 of the NLC clearly showed the truth of the High Court judge's finding that only the registered proprietor had the power or the right to deposit the title deed for the purpose of creating a lien. There was no evidence to show that the first respondent had authorized the second respondent to deposit the title deed. Neither was there any evidence that proved on the balance of probabilities that the first respondent was aware the second respondent would deposit and did deposit the title deed with the appellant. The absence of the evidence destroyed counsel for the appellant's contention that the second respondent was the first respondent's agent. The High Court judge's finding that '... the existence of the charge in escrow is contemporaneous evidence of intention to create no other security but a charge' was correct. The evidence coupled with the law strengthened the conclusion that a valid lienholder's caveat did not exist (see pp 418H–I and 419A–B).

(4) An equitable lien did not exist because the consent of the state authority was still not obtained. If it was still not obtained, the sale and purchase agreement would not survive. The provision in the agreement itself terminated its duration if consent was not obtained at the end of the extended two months. Hence, the contention that the second respondent had beneficial rights over the land could not be accepted. It was evident that the second respondent had no right in equity to be passed to the appellant (see p 419C–D).

(5) In relation to the issue of dispensing with the conditional consent of the state authority, the letter from first respondent's counsel clearly contained the first respondent's undertaking to refund the balance of the purchase price if the consent of the state authority was not obtained. The other letters after this one only reinforced the extension of the time to make payment. All these exploded the basis of counsel for the appellant's contention that alleged both the parties had dispensed with the condition of the consent of the state authority (see p 419E–F).

(6) The first respondent had still not perfected the second respondent's title because the registration of the transfer in title could not be executed without the consent of the state authority. Therefore, the argument of counsel for the appellant that the first respondent was the registered proprietor in name only and as bare trustee could not be accepted (see pp 419I and 420A).]

Kes-kes yang dirujuk

Aberfoyle Plantations Ltd v Khaw Bian Cheng [1960] MLJ 47
Chuan Tuan v Commissioner of Land & Mines [1973] 2 MLJ 188

A *Dr Ti Teow Siew & Ors v Pendaftar Hakmilik Tanah Selangor* [1982] 1 MLJ 38
Jaafar bin Ibrahim v Gan Kim Kin [1985] 2 MLJ 24
KGN Jaya Sdn Bhd v Pan Reliance Sdn Bhd [1966] 1 MLJ 233
National Land Finance Cooperative Society Ltd v Sharidal Sdn Bhd [1983] 2 MLJ 211
B *Ong Chat Pang & Anor v Valliappa Chettiar* [1971] 1 MLJ 224
Peter P'Chient v SRMAL Ramasamy Chetty, VAAR Muthiah Chetty & ARRMN Alagappa Chetty (1923) 3 FMSLR 220
Temenggong Securities Ltd & Anor v Registrar of Titles Johore & Ors [1974] 2 MLJ 45

C

Undang-undang yang dirujuk

Kanun Tanah Negara 1965 ss 5, 281

Rayuan daripada: Saman Pemula No S6-24-1278-1990
D (Mahkamah Tinggi, Kuala Lumpur)

Yoong Sin Min (*MK Lim* bersamanya) (*Shook Lin & Bok*) bagi pihak perayu.
YK Leong (*Riza Leong & Partners*) bagi pihak penentang pertama.
Ranjit Singh (*Cheang & Ariff*) bagi pihak penentang kedua.

E

Ahmad Fairuz HMR: Punca rayuan ini ialah di sekitar pinjaman sejumlah wang yang diberi oleh perayu (Perwira Habib Bank (M) Bhd) kepada MAA Holdings Sdn Bhd dalam bulan Ogos 1984. Bagi menjaminkan pinjaman itu, penentang kedua telah mendepositkan dokumen hakmilik
F keluaran (issue document of title) atas tanah yang dipegang di bawah HS (M) 1109, No PT 26, Lot 25, Mukim Kuala Lumpur ('tanah tersebut') dengan perayu. Di samping itu, penentang kedua juga melaksanakan (executed) dua gadaian dalam eksrow (charges in escrow) atas tanah tersebut. Gadaian-gadaian ini akan disempurnakan (perfected) apabila
G pemindahan hakmilik tanah tersebut daripada penentang pertama kepada penentang kedua didaftarkan. Sementara itu, perayu pula memasukkan kaveat pemegang lien (lienholder's caveat) atas tanah tersebut. Beberapa tahun kemudian (dalam bulan Ogos 1989), perayu telah memperolehi penghakiman terhadap MAA Holdings Sdn Bhd atas hutangnya kepada perayu berkaitan dengan pinjaman yang diberi itu. Ekoran ini, perayu
H telah menuntut agar penentang pertama dan kedua menjelaskan jumlah penghakiman itu. Mereka tidak melunaskannya. Malah penentang kedua sebaliknya memasukkan kaveat persendirian dan MAA Holdings Sdn Bhd pula telah digulungkan. Pergolakan ini menyebabkan perayu mengeluarkan saman pemula yang memohon Mahkamah Tinggi mengisytiharkan kaveat
I pemegang lien perayu sebagai sah dan boleh dikuatkuasakan. Perayu juga memohon supaya tanah tersebut dijual melalui lelong awam. Secara alternatif pula, perayu menuntut agar beliau diisytiharkan berhak menjualkan tanah tersebut kerana dokumen hakmilik keluaran telah

didepositkan dengannya. Lain-lain tuntutan perayu adalah untuk perintah-perintah akibat (consequential orders). Setelah dibicarakan, permohonan perayu ini ditolak oleh Mahkamah Tinggi Kuala Lumpur. A

Dari penghujahan-penghujahan kedua-dua peguam bagi pihak perayu dan penentang kedua, adalah diakui bahawa penentang pertama adalah tuan punya berdaftar tanah tersebut. Dalam bulan Disember 1983, B penentang kedua telah membeli tanah tersebut daripada penentang pertama. Baki harga belian tanah tersebut dikehendaki oleh perjanjian jual beli antara penentang pertama dan kedua dijelaskan dalam tempoh masa empat bulan dari tarikh 16 Disember 1983 ('tarikh perjanjian jual beli itu'). Bagaimanapun, ini adalah tertakluk kepada kebenaran pihak berkuasa negeri bagi pindahmilik tanah tersebut. Jika kebenaran tidak diperolehi C dalam tempoh masa empat bulan itu, tempoh masa itu akan dilanjutkan untuk selama dua bulan lagi, iaitu hingga 15 April 1984. Kalau kebenaran itu masih juga tidak diberi, maka perjanjian jual beli itu dikira tamat (shall determine). Secara kebetulan pula, sehingga 15 Jun 1984, kebenaran itu masih tidak diperolehi. Sungguhpun demikian, baki harga belian telah D dijelaskan pada 6 Julai 1984. Tiada pula notis penamatan perjanjian dikeluarkan. Kerana ini peguam perayu menghujahkan bahawa syarat pembayaran baki harga belian tertakluk kepada kebenaran pihak berkuasa negeri telah disingkirkan (dispensed with) dan kerana itu, penentang pertama, setelah pembayaran baki itu dibuat, telah memberi kepada penentang kedua, suratikatan hakmilik (title deed) dan memorandum E pindahmilik yang telah disetemkan dan dilaksanakan dengan wajarnya. Juga dikatakan oleh peguam perayu yang penentang pertama tidak pernah pada sebarang masa material menamatkan perjanjian jual beli itu kerana ketiadaan kebenaran pihak berkuasa negeri. Apabila dimaklumkan oleh pejabat tanah mengenai kaveat pemegang lien yang dimasukkan oleh F perayu, penentang pertama tidak bertindakbalas untuk membatalkan kaveat itu. Begitu juga penentang pertama (mahupun penentang kedua) tidak pernah meminta kembali suratikatan hakmilik. Dari fakta-fakta ini, ujar peguam perayu itu, ketaralah bahawa penentang pertama adalah dari sudut fakta dan undang-undang seorang pemegang amanah tersahaja (bare trustee) untuk penentang kedua (sambil merujuk kepada kes *Temenggong* G *Securities Ltd & Anor v Registrar of Titles Johore & Ors* [1974] 2 MLJ 45) dan kes *Ong Chat Pang & Anor v Valliappa Chettiar* [1971] 1 MLJ 224 di ms 229) dan penentang pertama hanyalah seorang tuan punya berdaftar atas nama sahaja (in name only) kerana penentang pertama telah melakukan segala-gala yang perlu kecuali pendaftaran sebenarnya pemindahan hakmilik H untuk memindahkan hakmilik. Sambil menggunapakai kes *KGN Jaya Sdn Bhd v Pan Reliance Sdn Bhd* [1966] 1 MLJ 233, dihujahkan pula bahawa tingkah laku penentang pertama menunjukkan penentang kedua adalah ejen penentang pertama. Dikatakan juga bahawa tindakan mendepositkan suratikatan hakmilik bagi maksud kaveat pemegang lien di bawah Kanun Tanah Negara 1965 ('KTN') atau untuk lien berekuiti oleh penentang I kedua sebagai tuan punya benefisial (beneficial proprietor) tanah tersebut dan/atau sebagai ejen yang diberi kuasa (authorized agent) untuk penentang pertama adalah boleh dengan wajarnya dibuat. Perlakuan penentang

pertama nyata, tegas peguam perayu, memberi kebebasan kepada penentang kedua untuk menggunakan suratikatan hakmilik itu secara mana yang beliau kehendaki, termasuklah mendepositkannya bagi menjaminkan suatu pinjaman. Perbuatan penentang pertama adalah sama seperti beliau memberikan penentang kedua suatu 'cek kosong' (blank cheque). Pendepositan suratikatan hakmilik itu dan pelaksanaan kedua-dua gadaian dalam eksrow adalah, tegas peguam perayu, keterangan-keterangan yang membuktikan bahawa suratikatan hakmilik dan tanah itu adalah untuk penjaminan pinjaman yang dibuat itu. Seterusnya peguam perayu menekankan yang jikapun kaveat pemegang lien perayu tidak sah kerana ketidakpatuhan kepada KTN, perayu masih mempunyai lien berekuiti disebabkan tuan punya benefisial telah mendepositkan suratikatan hakmilik dengan perayu. Dan ini semua dilakukan dengan niat yang jelas, iaitu sebagai jaminan kepada pinjaman itu. Dalam jawapannya, peguam penentang kedua menghujahkan bahawa perjanjian jual beli berkenaan adalah tertakluk kepada kebenaran untuk pindahmilik diperolehi daripada pihak berkuasa negeri. Peguam penentang kedua seterusnya merujuk kepada surat-surat di ms 250 dan 260 rekod rayuan yang menunjukkan bayaran baki harga belian itu telah dibuat bersandarkan akujanji (undertaking) untuk pemulangan wang yang dibayar itu jika kebenaran berkenaan tidak diperolehi. Selanjutnya, dengan berpandukan kes-kes *National Land Finance Cooperative Society Ltd v Sharidal Sdn Bhd* [1983] 2 MLJ 211 di ms 218; *Aberfoyle Plantations Ltd v Khaw Bian Cheng* [1960] MLJ 47 di ms 49 dan *Jaafar bin Ibrahim v Gan Kim Kin* [1985] 2 MLJ 24, peguam penentang kedua menegaskan bahawa perjanjian jual beli itu adalah terbatal (void) kerana kebenaran berkenaan tidak diperolehi. Kerana ini penentang pertama bukanlah pemegang amanah tersahaja untuk penentang kedua (kes *Ong Chat Pang & Anor v Valliappa Chettiar* [1971] 1 MLJ 224 di ms 229 dirujuk). Juga dihujahkan oleh peguam penentang kedua bahawa s 281 KTN memerlukan tuan punya tanah tersebut mendepositkan suratikatan hakmilik dengan niat untuk mewujudkan lien. Muka surat 260 dalam buku *National Land Code — A Commentary* oleh Judith Sihombing dirujuk oleh peguam. Juga dirujuk ialah definisi 'tuan punya' dalam s 5 KTN yang menyatakan ianya bererti orang yang didaftarkan sebagai tuan punya tanah. Kes-kes *Lee Chuan Tuan v Commissioner of Land & Mines* [1973] 2 MLJ 188 di ms 189; *Dr Ti Teow Siew & Ors v Pendaftar Hakmilik Tanah Selangor* [1982] 1 MLJ 38 di ms 39 juga dirujuk oleh peguam penentang kedua. Ditekankan oleh peguam bahawa sebelum s 281 KTN, hanya tuan punya berdaftar boleh mendepositkan suratikatan hakmilik untuk mewujudkan suatu lien (kes *Peter P'Chient v SRMAL Ramasamy Chetty, VAAR Muthiah Chetty & ARRMN Alagappa Chetty* (1923) 3 FMSLR, 220 di ms 226, 232 dan 237 dirujuk). Ditekankan juga oleh peguam penentang kedua bahawa perayu tahu yang penentang kedua, pada masa-masa yang material, bukan tuan punya berdaftar dan kerana itu tidak boleh, mengikut undang-undang, mewujudkan suatu lien. Tambahan pula, mengikut peguam, gadaian-gadaian dalam eskrow mengesahkan niat mewujudkan gadaian. Juga diketengahkan oleh peguam penentang kedua akan ketiadaan keterangan-keterangan yang menunjukkan bahawa

penentang pertama tahu yang penentang kedua mendepositkan suratikatan hakmilik dengan perayu dan penentang kedua bertindak sebagai ejen penentang pertama. Dihujahkan juga bahawa perayu tahu yang hakmilik tanah itu mengandungi sekatan kepentingan (ms 188 dan 189 rekod rayuan menunjukkan kewujudan 'sekatan hak' dan ms 232 rekod rayuan menunjukkan perjanjian jual beli berkenaan yang menonjolkan melalui perenggan D sekatan hak itu). A B

Perjanjian jual beli ini diterperincikan. Nyata, ianya menyingkapkan melalui perenggan D di mukaddimahnya bahawa tanah tersebut 'tidak boleh dipindahmilik, dipajakkan atau dicagarkan melainkan dengan kebenaran pihak berkuasa negeri'. Ini juga dipaparkan dengan terangnya dalam suratikatan hakmilik di ms 189 rekod rayuan. Perenggan 2(a) dalam perjanjian jual beli itu pula menamatkan perjanjian itu jika kebenaran berkenaan tidak diperolehi. Perenggan 2(a) itu antara lainnya menyatakan '... If, consents are still not obtained by then, this agreement shall determine.' Seterusnya, perenggan itu juga memerlukan semua bayaran-bayaran yang telah dibuat dipulangkan dan mana-mana pihak tidak boleh membuat apa-apa tuntutan atas satu sama lain kecuali mengenai pelanggaran-pelanggaran terdahulu (antecedent breaches). Maka kerana ini, hakim Mahkamah Tinggi tidaklah silap apabila beliau, dalam keputusannya di ms 23 rekod rayuan, menyatakan '...the plaintiff at all material time knew that ... the title to the land contained the restriction that it cannot be transferred or charged without the consent of the state authority.' Sehubungan dengan ini, perenggan 5 dalam affidavit perayu sendiri turut menyokong pendapat hakim Mahkamah Tinggi apabila di ms 22 rekod rayuan beliau kata: '... the plaintiff at all material time knew that the land which the second defendant had agreed to be charged had been bought from the first defendant pursuant to an agreement dated 16 December 1983 and that it had not yet been registered in the name of the second defendant ...' Oleh yang demikian, tidaklah boleh disalahkan hakim Mahkamah Tinggi itu apabila beliau berpendapat yang perjanjian jual beli itu adalah tertakluk kepada kebenaran pihak berkuasa negeri (ms 23 rekod rayuan). Hakim Mahkamah Tinggi tidak juga boleh dikatakan silap apabila beliau mengujar 'What has happened since is that the consent has not been obtained and there is no question of the contract being fulfilled.' Malahan, tegas hakim Mahkamah Tinggi, penentang kedua adalah berhak untuk menyifatkan perjanjian itu sebagai tamat ('The second defendant is clearly entitled to treat the contract as at an end ...' — ms 23 rekod rayuan). C D E F G

Mengenai isu lien, adalah diperhatikan bahawa ss 5 dan 281 KTN dengan jelasnya menunjukkan kebenaran pendapat hakim Mahkamah Tinggi bahawa hanya tuan punya berdaftar mempunyai kuasa atau hak untuk mendepositkan suratikatan hakmilik bagi maksud mewujudkan sesuatu lien. Tiada pula terdapat keterangan-keterangan yang menunjukkan bahawa penentang pertama memberikuasa kepada penentang kedua untuk mendepositkan hakmilik itu. Begitu juga tidak wujud keterangan-keterangan yang membuktikan atas imbangan kebarangkalian bahawa penentang pertama tahu yang penentang kedua akan mendepositkan dan H I

A mendepositkan hakmilik itu dengan perayu. Lantas, pendapat hakim Mahkamah Tinggi di ms 28 rekod rayuan tidaklah boleh diganggu-gugat. Malahan, ketiadaan keterangan-keterangan itu merobohkan hujah peguam perayu yang menegakkan penentang kedua sebagai ejen penentang pertama. Bertitiktolak dari sini, nyatalah pendapat hakim Mahkamah Tinggi bahawa '....the existence of the charge in escrow is contemporaneous evidence of B intention to create no other security but a charge' tidaklah dapat disangkal kejituannya. Justeru itu, keterangan-keterangan bergandingan dengan undang-undang memantapkan rumusan hakim Mahkamah Tinggi akan ketidakwujudan kaveat pemegang lien yang sah.

Begitu juga dengan keputusan hakim Mahkamah Tinggi di ms 30 C rekod rayuan yang tidak dapat dinafikan ketepatannya. Masakan terzahir lien berekuiti manakala kebenaran pihak berkuasa negeri masih tidak diperolehi? Jika ianya masih tidak diperolehi, bagaimana mungkin hidupnya lagi perjanjian jual beli? Peruntukan dalam perjanjian itu sendiri menamatkan riwayatnya jika kebenaran tidak diperolehi pada penghujung D tempoh lanjutan dua bulan itu. Kerana ini semua, bagaimana dapat dihujahkan yang penentang kedua mempunyai hak-hak benefisial atas tanah tersebut? Penentang kedua ketara, seperti disuarakan oleh hakim Mahkamah Tinggi di ms 30 rekod rayuan itu, tiada hak dalam ekuiti untuk disinambungkan kepada perayu.

Berhubung isu penyingkiran syarat kebenaran pihak berkuasa negeri, E surat peguam penentang pertama di ms 260 rekod rayuan dengan jelasnya memuatkan akujanji penentang pertama untuk memulangkan bayaran baki harga beli jika kebenaran pihak berkuasa negeri tidak diperolehi. Surat-surat yang lain selepas surat ini hanyalah memperkatakan mengenai lanjutan masa membuat bayaran. Ini semua meruntuhkan asas penghujahan F peguam perayu yang mengatakan kedua-dua pihak telah menyingkirkan syarat kebenaran pihak berkuasa negeri itu.

Berkenaan kes *Temenggong Securities Ltd & Anor v Registrar of Titles, Johore & Ors* yang dirujuk oleh peguam perayu, saya dapati bahawa kes itu tidak melibatkan kontrak yang mempunyai syarat seperti yang terdapat G dalam rayuan ini. Kerana itu, penghakiman Mahkamah Persekutuan — khususnya yang dirujuk di ms 47 — tidaklah boleh digunapakai bagi rayuan ini. Begitu juga dengan kes *Ong Chat Pang & Anor v Valliapa Chettiar* yang dirujuk oleh peguam perayu. Nyata sekali kes ini juga turut gagal mempamerkan kontrak yang bersyarat seperti terdapat dalam rayuan ini. Malahan, di ms 229 laporan kes itu, Mahkamah Persekutuan H menyatakan:

> .... In other words, a purchaser does not get a title in equity until the vendor has done all that is necessary to perfect the purchaser's title.

Dan sememangnya dalam rayuan ini penentang pertama masih belum I menyempurnakan hakmilik penentang kedua kerana pendaftaran pemindahan hakmilik tidak dapat dilakukan tanpa kebenaran pihak berkuasa negeri. Dengan yang demikian, terhancurluluhlah hujah peguam perayu

yang menjulangkan penentang pertama sebagai seorang tuan punya atas nama sahaja dan penentang pertama adalah pemegang amanah tersahaja.

Berasaskan rasional-rasional terkandung dalam perenggan-perenggan 3–7 di atas, kami berpendapat bahawa rayuan ini wajarlah ditolak dengan kos.

Rayuan ditolak.

Dilaporkan oleh Jafisah Jaafar